

COMUNE DI VALLELAGHI:  
PROVINCIA DI TRENTO

**PIANO ATTUATIVO GENERALE  
PAG 01 – PARCO BALNEARE DEI  
DUE LAGHI**  
(pp.f.f. 308, 380, 388/1, 388/2, 389/1,  
389/2, 389/6 C.C. Padergnone)



## **RELAZIONE TECNICO ILLUSTRATIVA**

dicembre 2021

Luigi Zanoni  
via F. Guardi n° 2,  
tel./fax 0461 421095,  
e-mail:

architetto  
38122 TRENTO,  
cell. 328 9773608,  
luigi\_zanoni@libero.it

## RELAZIONE TECNICO ILLUSTRATIVA:

### PREMESSA E LOCALIZZAZIONE:

Il piano attuativo generale PAG 01 (AMBITO 02) oggetto di elaborazione costituisce il presupposto per la riorganizzazione generale del parco dei Due Laghi a Padergnone e dei percorsi pedonali che circondano il bacino lacustre di Santa Massenza: il parco è situato sulla riva sud del lago in posizione paesaggisticamente e strategicamente privilegiata.



*Nell'immagine sopra riportata è evidenziata la posizione dell'area oggetto di piano attuativo generale rispetto al lago.*

L'amministrazione comunale intende sviluppare un primo stralcio del piano attuativo a fini generali: il comparto PAG 01 – AMBITO 02 che insiste sulla destra orografica della Roggia Grande di Padergnone in prossimità della foce, mentre rimangono invariati gli AMBITI 01 e 03 del PAG. Esso occupa la p.f. 308 di proprietà dell'Hydro Dolomiti Energia srl e le pp.ff. 380, 388/1, 388/2, 389/1, 389/2, 389/6 di proprietà dell'amministrazione comunale di Vallelaghi. Attualmente il parco è utilizzato sporadicamente in occasione di manifestazioni organizzate dalle associazioni locali.



*Nell'immagine sopra riportata è evidenziato in rosso il perimetro dell'area di utilizzo pubblico (proprietà comunale ed Hydro Dolomiti Energia srl) e nei riquadri le zone soggette a piano attuativo generale.*

Il luogo presenta grandi potenzialità ed alcuni limiti che verranno riassunti di seguito:

- Si tratta di un'area molto ampia, tranquilla e suggestiva per la presenza del lago e per le variegate caratteristiche di naturalità (roggia, canneto, prato, fauna acquatica) all'interno di una zona ad alto valore paesaggistico con i due laghi di S. Massenza e Toblino,
- in posizione strategica rispetto alla viabilità consente di raggiungerla facilmente in automobile o con il trasporto pubblico (la fermata Due Laghi è percorsa da numerose linee extraurbane; Riva del Garda, Tione / Campiglio da e per Trento). Inoltre vi è un rilevante passaggio turistico verso Riva del Garda e ritorno,
- la località Due laghi è caratterizzata dalla presenza di numerosi esercizi pubblici di carattere ricettivo e ristorativo (bar, ristoranti, alberghi) che ospitano turisti e avventori,
- ci troviamo nel punto di passaggio dei vari itinerari ciclo turistici e pedonali (espressione delle nuove forme di turismo legato al territorio) che offrono occasioni di transito nella valle per raggiungere il lago di Garda e per la presenza del lago di Toblino,

- da qualche anno inoltre le presenze sulle rive del lago sono aumentate perché è possibile visitare la suggestiva centrale idroelettrica ipogea di Santa Massenza, le caratteristiche distillerie del piccolo centro abitato e l'esposizione della Casa Caveau del vino santo a Padergnone.

Di seguito verranno riassunte le criticità dell'area:

- La mancanza di uno spazio coperto stabile per accogliere i visitatori, sia di passaggio, che nel caso di manifestazioni (le locali associazioni montano delle tensostrutture provvisorie). Da notare che tale carenza si manifesta quotidianamente nel periodo estivo perché il parco è frequentato dalle colonie diurne estive per bambini i quali hanno bisogno di spazi all'ombra e di tavoli sui quali svolgere talune attività o per il pic nic,
- Le attrezzature esistenti (giochi da parco standard per bambini sotto i 10 anni) sono poco attrattive per una frequentazione come area ricreativa per le famiglie ed i turisti,
- Il Parco abbisogna di un'area a parcheggio organizzata alla quale si giunga attraverso un percorso ben segnalato. Per le manifestazioni temporanee attualmente viene allestito un parcheggio nel terreno ad est del parco (pp. ff. 388/1, 388/2, 389/1, 389/2, 389/6) e vi si arriva attraverso una stradina poderale con diritto di passaggio con accesso dallo svincolo sud di Padergnone.
- L'acqua del lago, per la sua temperatura, e l'organizzazione delle rive e della spiaggetta alla foce della roggia, non permettono lo sviluppo del parco e dei relativi servizi nella direzione di una frequentazione fondata sulla classica balneazione.

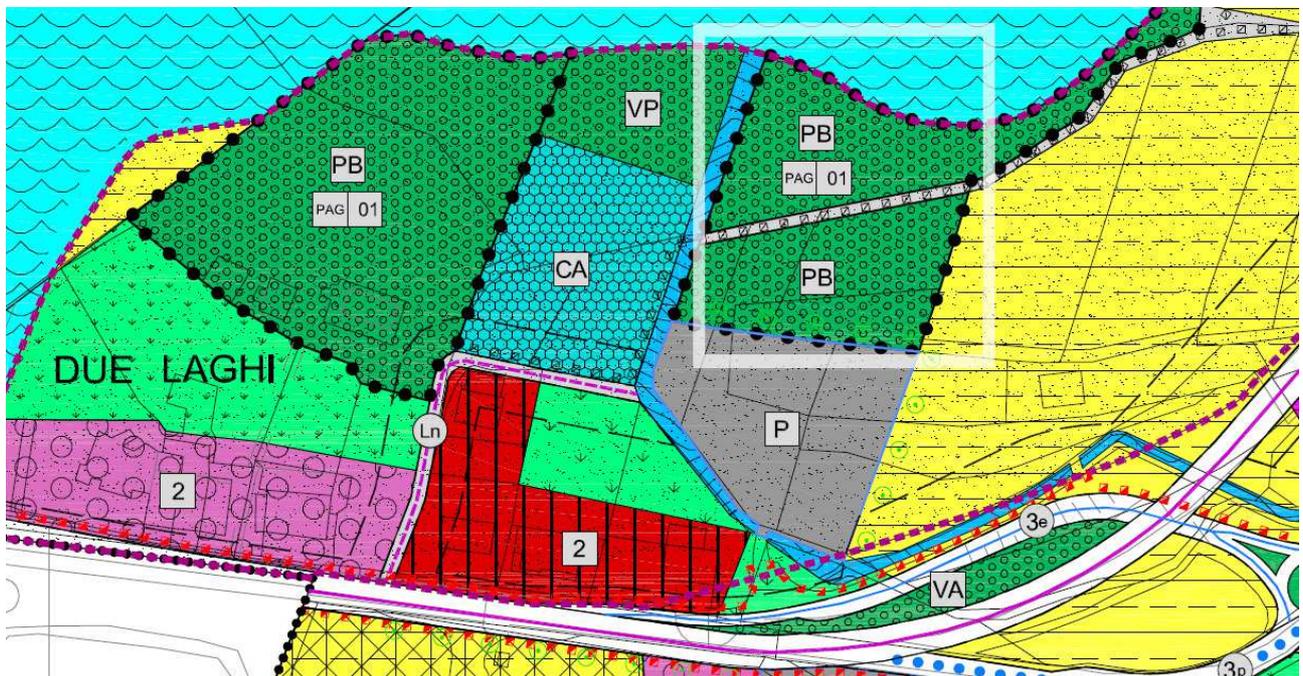
Alla luce dell'analisi di criticità e potenzialità del luogo l'amministrazione comunale di Valledlaghi vuole mettere in campo nuove opportunità al fine di garantire un maggiore beneficio anche in termini economici per la comunità locale attraverso la riorganizzazione del parco dei Due Laghi. Un aumento di attrattività dell'area andrebbe a giovare sia in termini di benessere e socialità tra i residenti che di indotto del comparto turistico della valle.

#### DESTINAZIONE URBANISTICA:

Estratto dalle norme di attuazione del P.R.G:

*In località Due Laghi è individuata un'area coincidente con la destinazione di zona "PARCO BALNEARE" (art.41.ter NTA), finalizzata al recupero, valorizzazione ed al miglior utilizzo degli spazi adiacenti il lago di S. Massenza, nell'ottica di un recupero e di una valorizzazione della vocazione lacuale. Il Piano dovrà prevedere delle zone per il parcheggio di veicoli ed una sostanziale sistemazione a verde attrezzato con percorsi pedonali. La valorizzazione dell'area sono l'obiettivo principale del Piano Attuativo; dovranno essere previsti interventi di arredo esterno, predisposizione e sistemazione dei percorsi, nuove piazzole di sosta, punti di ristoro e servizio, servizi igienici, sistemazioni del terreno e pavimentazioni con muri a secco, nonché la salvaguardia e la riproposizione delle essenze tipiche locali. Tutte le opere dovranno essere realizzate con materiali tradizionali quali la pietra ed il legno e dovranno tendere, per quanto possibile, al recupero dell'ambiente ed alla valorizzazione delle preesistenze anche a scopo didattico scientifico, in particolare alla valorizzazione ed al recupero dell'antico attracco per le barche in località "Porto Catena" e della spiaggia un tempo esistente presso la foce della "Roggia Grande". Non sono ammessi nuovi fabbricati, se non di servizio al pubblico, né interventi che pregiudichino un decadimento delle valenze ambientali dell'intera area. Eventuali volumi accessori esistenti nell'area, e ritenuti incongruenti con le nuove destinazioni previste e di*

recente edificazione saranno soggetti a demolizione, per quelli congruenti potrà essere ammessa l'eventuale ricostruzione senza aumento di volume, da realizzarsi secondo la tradizione costruttiva locale al fine di migliorarne l'inserimento paesaggistico e rendere più decoroso il contesto di questo luogo radicato nella tradizione locale.



#### ART. 41ter. PARCO BALNEARE

1. Le aree a parco balneare sono individuate per la valorizzazione delle sponde dei laghi ed ospitano o potranno ospitare attrezzature di tipo balneare: spogliatoi, docce, servizi igienici, cabine, pontili, attracchi e ricoveri per imbarcazioni non escludendovi eventuali locali per ospitare posti di ristoro, bar, strutture in precario per feste campestri, ma vietandovi l'edificazione residenziale ed alberghiera.

2. Tali interventi dovranno rispettare i seguenti indici urbanistici ed edilizi:

*I*<sub>f</sub> (fondiario)            1.00 mc/mq.

*H* max:                      4.00 ml.

3. E' ammesso l'ampliamento solo laterale e/o posteriore, rispetto al fronte lago, degli edifici esistenti nella misura massima del 20% del volume urbanistico, al solo fine di garantirne la funzionalità.

4. Edifici esistenti a destinazione turistica-commerciale quali bar, ristoranti e pizzerie possono essere ampliati e sopraelevati sul sedime. L'ampliamento laterale e/o posteriore è previsto nella misura massima del 20% del volume urbanistico e la sopraelevazione sul sedime è ammessa fino al piano primo.

#### OBIETTIVI DELL'AMMINISTRAZIONE:

Gli obiettivi derivati dall'analisi delle caratteristiche strategiche del sito e scelti dall'amministrazione da perseguire nel progetto per uno sviluppo sostenibile dell'area sono:

- 1 il mantenimento e l'ottimizzazione della funzione di "parco per le feste" ed altre manifestazioni di promozione,
- 2 lo sviluppo dell'attrattività mediante un intervento che si basi sull'esperienza dell'acqua come elemento ludico ricreativo,

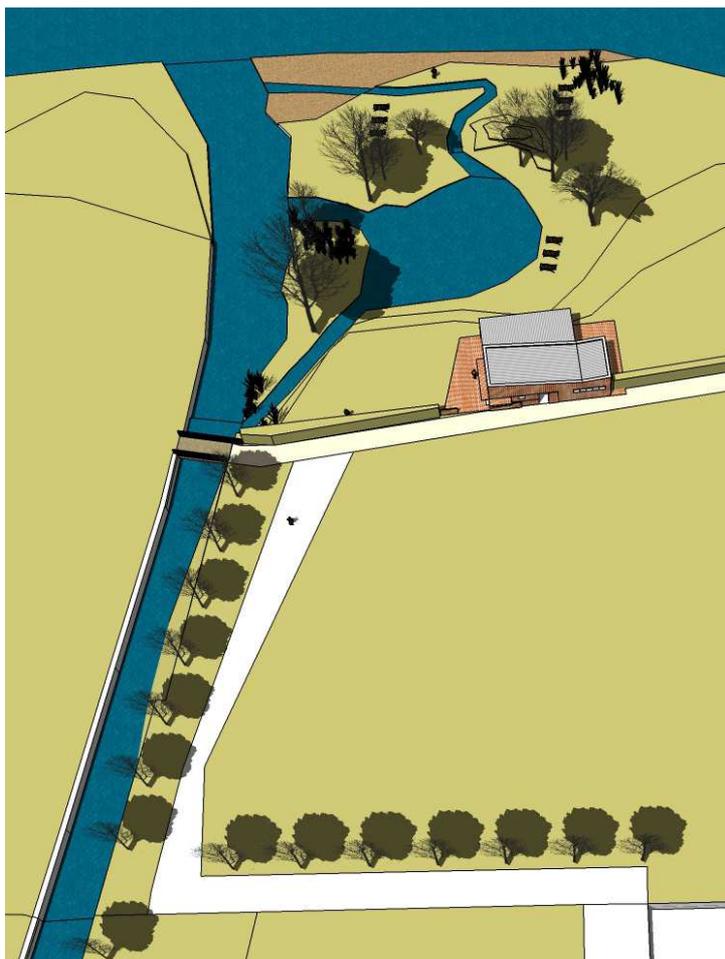
- 3 L'inserimento di ogni intervento nella rete dei percorsi del territorio, esistenti e di progetto.

#### IL PROGETTO:

Il piano attuativo generale (PAG 01 AMBITO 02) muove dal secondo e dal terzo obiettivo e prevede di adibire l'area in oggetto a Parco Acquatico ricreativo secondo le indicazioni del P.R.G. sfruttando le potenzialità del luogo e dei suoi elementi come l'acqua della roggia e del lago, la spiaggia, la vegetazione, i percorsi esistenti. Nello specifico le intenzioni di progetto sono:

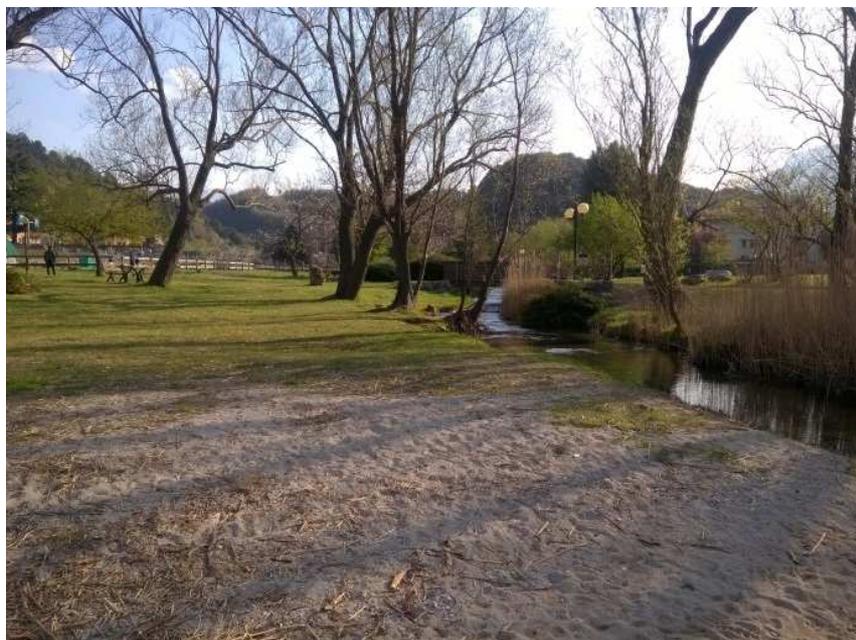
- 1 Dare collegamento diretto al parco ed alle sue strutture dalla futura (prevista dal P.R.G.) area parcheggio a est del parco con accesso veicolare dallo svincolo sud di Padergnone. Riorganizzare i percorsi interni prevedendo un nuovo vialetto sterrato ed alberato che conduca al parco acquatico,
- 2 Realizzare nella parte più bassa dell'area, vicino alla foce della roggia una derivazione della stessa mediante una piccola briglia che permetta di alimentare con acqua corrente un basso laghetto di forma irregolare combinato con un percorso Kneipp a sviluppo nastriforme,
- 3 Realizzare un presidio a tale parco mediante la costruzione di un chiosco bar e servizi adiacente ed integrato con il percorso circumlacuale, che il comune darà in gestione, che permetta di controllare e mantenere l'area e dare ristoro ai fruitori.

*Immagine di studio:  
Il parco acquatico con il percorso sterrato in  
destra roggia*



**IL PARCO ACQUATICO:** Nella parte di parco con la quota altimetrica più prossima al livello del lago, cercando di sfruttare il naturale dislivello del terreno, senza l'ausilio di

pompe o serbatoi o grosse opere di derivazione idrica si propone un parco acquatico e percorso Kneipp. L'idea prevede inoltre la realizzazione di un chiosco bar per la gestione del parco. Il sistema chiosco – percorso Kneipp dovrà essere separato dal resto del parco mediante una siepe di varietà arbustive autoctone.



La costruzione di una derivazione sulla roggia, sotto il ponticello esistente mediante una piccola briglia permetterà di alimentare in maniera del tutto naturale un percorso d'acqua ed un laghetto ricavato con un basso scavo nel terreno.



Al parco acquatico si giungerà attraverso il previsto vialetto sterrato sulla destra orografica della roggia, oppure, attraversando il ponte, dai vialetti in sinistra roggia dove si trovano anche i parcheggi ad esso dedicati. Si accederà all'area superando il cancello del chiosco

ed una recinzione nascosta da una lunga siepe. Dentro troveremo una piattaforma di sosta e partenza realizzata con materiali naturali (pietra / legno con pavimentato in doghe di larice), da questo punto potrà iniziare il percorso sensoriale che darà la possibilità di seguire le tappe indicate oppure di percorrere liberamente il prato.

Il fondale del laghetto sarà costituito (salvo indicazioni diverse del progetto esecutivo) da uno strato di calcestruzzo emulsionato con additivo impermeabilizzante ed armato con una rete elettrosaldata, poi ricoperto di ciottoli di fiume di varia pezzatura. L'acqua ritornerà poi nella roggia prima di sfociare nel lago. L'intento non è realizzare una piscina con connotati di artificialità (muretti, pavimentazioni, etc.) ma un bacino inserito nel contesto lacustre e naturalizzato il più possibile.



I percorsi invece sono pensati come un piccolo scavo nastriforme nel terreno, ottenuti mediante la compattazione del terreno esistente, la posa di un doppio strato impermeabilizzante ed anti-radice, la costruzione dei bordi mediante pietra calcarea locale (posa di conci pesanti a secco) realizzati in modo da non costituire un contorno rigido ma un passaggio naturale dall'acqua al prato. Infine la stesura di uno strato di legante sul fondo, lo strato sensoriale ed il ripristino del manto erboso preesistente.



*Costruzione di un percorso nastriforme e immagini di percorsi Kneipp realizzati con molta naturalità e poca definizione dei bordi*





#### STRUTTURE DEL PARCO ACQUATICO:

- chiosco bar/servizi e piattaforma di partenza in doghe di larice,
- guado del percorso acquatico su piastre ciclopiche di materiale lapideo locale per raggiungere l'isoletta creata con la formazione del laghetto,
- guado del percorso acquatico mediante zattera traghetto trainata mediante cordino di nylon e pulegge ancorate alle pedane alle estremità del guado,
- giochi vari nel laghetto (galleggiamento di piccoli natanti di legno, ricerca di minerali in acqua mediante crivellatura),
- tavoli pic-nic,
- attrezzatura varia per parco giochi.

Il parco acquatico ed il percorso Kneipp, saranno la nuova attrattiva del parco. Un'occasione pensata per le famiglie che intendono passare qualche ora di relax occupando i figli nelle attività ludiche con l'acqua, ma anche per i cicloturisti che passando lungo la Valle dei laghi potranno rinfrescarsi qualche ora prima di riprendere il viaggio.

**IL CHIOSCO BAR:** Il piano attuativo prevede la realizzazione di un chiosco bar per la somministrazione di bevande e alimenti ai fruitori del percorso ed anche ai passanti esterni. Tale manufatto fungerà anche da punto informazioni e disporrà di servizi igienici distinti per il pubblico femminile e maschile nonché per portatori di handicap. L'utente potrà lasciare le calzature nel deposito del chiosco ed entrare nell'area dedicata al contatto con l'acqua. Il chiosco sarà dotato di entrata, deposito e servizi separati per il personale gestore, di un laboratorio comunicante con il bancone per la vendita. Non ci saranno posti a sedere interni ma sarà attrezzata una piattaforma esterna con sedute e ombreggiatura. Gli spazi di parcheggio necessari alla conduzione dell'esercizio pubblico, calcolati nel numero di 3, sono situati sull'area asfaltata esistente in pp. ff. 389/3, 389/5 e 1097/9 in sinistra roggia.

**CONCLUSIONI:** Questo piano attuativo vuole canalizzare alcune delle molteplici potenzialità dell'area in questa nuova e particolare destinazione di utilizzo. La consapevolezza di lavorare su un'area fragile da un punto di vista ambientale e naturalistico impone un linguaggio architettonico semplice e leggero per la struttura del chiosco bar, ed un approccio contraddistinto da interventi minimali e poco invasivi per il parco acquatico ed il parcheggio.

Trento, dicembre 2021

Il progettista  
Arch. Luigi Zanoni